

NANCE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 13 NOVEMBRE 2025

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	30
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	33
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC	34
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP	41
TITRE V : LES ZONES NATURELLES	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	46
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np ET A LA ZONE NZh	52
TITRE VI : ANNEXE I	56
A/ Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?	56
B/ Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?	57

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NANCE, département du JURA (39).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-26.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-27.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. RAPPELS

- Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) :

L'ABF veille à l'application des lois sur les :

- abords des monuments historiques (loi du 23 février 1943 aujourd'hui livre VI du Code du Patrimoine),
- espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930),
- secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » visant à prévenir la destruction des centres anciens),
- ZPPAUP et AVAP.

Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux. Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente (le plus souvent le maire) qui délivre ou non l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».

- Avis conforme : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).
 - Avis simple : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal le 29 septembre 2017.
 - Les secteurs soumis à la réglementation du PPRI :
Les zones U, A et N du PLU sont soumises aux dispositions particulières des documents réglementaires et cartographiques du PPRI (arrêté préfectoral du 10 Juin 2011) annexé au PLU. Les projets devront être conformes avec les dispositions de ce document.
 - Les secteurs soumis au risque mouvement de terrain :
Les zones U, A et N du PLU sont soumises ou peuvent être soumises aux risques liés aux mouvements de terrains.

Certains secteurs du territoire repérés au plan de zonage sont concernés par la zone 2 – secteur de risque maîtrisable :

- *Mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisé. Les constructions et aménagements sont soumis à conditions spéciales selon une étude géotechnique préalable.*

Le reste du territoire est concerné par la zone 3 – secteur de risque négligeable :

- *Etat actuel des connaissances ne faisant pas apparaître de probabilité de mouvements. Les constructions sont possibles mais peuvent ponctuellement nécessiter un avis géotechnique.*

■ Les secteurs soumis au risque retrait-gonflement d'argiles :

L'aléa retrait-gonflement des argiles est présent sur la totalité du territoire, il est jugé faible sur la partie Sud du ban communal et moyen sur le village et au Nord de la RD 58. Il convient de se référer à l'annexe I du présent règlement afin d'obtenir des précisions sur l'identification d'un sol sensible au retrait-gonflement et pour connaître les recommandations nécessaires pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement.

ARTICLE 7. DEFINITIONS

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Adaptation

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

Annexes

Un bâtiment annexe est une construction accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et

aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeubles), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant

être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en différents secteurs :

- **Ua** : il correspond aux zones habitées de la commune au sein du village.
- **Ue** : il correspond à un espace dédié au développement des constructions à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et d'équipements collectifs ou d'intérêt général.
- **Uj** : il correspond à certaines zones de jardins à la constructibilité limitée aux annexes liées à l'habitation.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Article 3 – UA : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent desservir plus de 8 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – UA : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privées,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s’appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d’une construction. Dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toutes les constructions et installations (annexes comprises) doivent s’implanter au-delà de 5 mètres.
- Par ailleurs, toutes les constructions et installations doivent également s’implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d’eau et des étendues d’eau.
- Toutefois, l’implantation des ouvrages à caractère technique pourra se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Dans le cas où la parcelle d’accueil disposerait de plus d’une limite d’emprise publique (parcelle à l’angle d’une rue par exemple), la construction doit respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 3 mètres.

Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 – UA : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – UA : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser la hauteur de la construction principale.
- La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

Article 11 – UA : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les coloris des antennes paraboliques et des équipements liés aux économies d'énergie doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux de la structure portante.

Clôtures

- En limite d'emprise publique, la hauteur doit être comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre.
- En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :
 - soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
 - soit de grilles et grillages.

Toitures

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être recouvertes de tuiles faisant partie de la liste de matériaux agréées en Franche-Comté.
- Pour les constructions annexes construites ultérieurement aux constructions principales :
 - La couleur de toiture doit être semblable à celle de la construction.
 - Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées à la construction principale.
 - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.
- Pour les autres constructions autorisées :
 - Les toitures doivent être conçues de manière à s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti immédiat.

Article 12 – UA : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Dans le cas où la construction principale est implantée sur limite d'emprise publique et sur les deux limites séparatives adjacentes à l'emprise publique, la règle sur le stationnement ne s'applique pas.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par nouveau logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par nouveau logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

En l'absence d'information sur le nombre de logement créé, il est exigé la création de 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées et entretenues à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.

Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

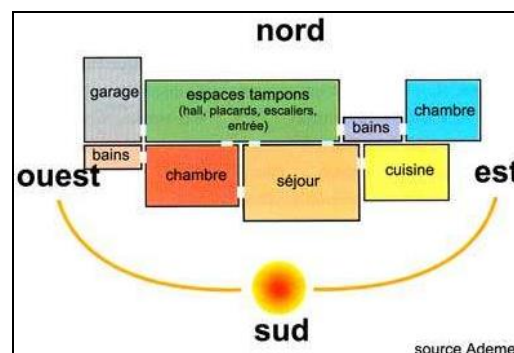
Article 15 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – UA : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non réglementé.

Article 3 – UE : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – UE : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privées,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – UE : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s’appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d’une construction. Dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toutes les constructions et installations (annexes comprises) doivent s’implanter au-delà de 5 mètres.
- Par ailleurs, toutes les constructions et installations doivent également s’implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d’eau et des étendues d’eau.
- Toutefois, l’implantation des ouvrages à caractère technique pourra se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Dans le cas où la parcelle d’accueil disposerait de plus d’une limite d’emprise publique (parcelle à l’angle d’une rue par exemple), la construction doit respecter le recul imposé sur une des limites au choix.

Article 7 – UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure à 3 mètres.

Article 8 – UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – UE : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – UE : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – UE : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – UE : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – UE : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Les surfaces non affectées à la construction doivent être plantées et entretenues à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.
- Les surfaces affectées au stationnement doivent rester perméables aux eaux de pluie.

Article 14 – UE : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – UE : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – UE : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Article 1 – UJ : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage artisanal.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.

Article 2 – UJ : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à **condition** d'être considérées comme une annexe à l'habitation principale devant préexister sur l'unité foncière.

Article 3 – UJ : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – UJ : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
- Le point de contrôle doit être placé sur le domaine public et aisément accessible.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier à celui de la voirie.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
- Ils peuvent consister en :
 - l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
 - la récupération et la rétention dans des citernes privées,
 - la limitation de l'imperméabilisation,
 - l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
 - la végétalisation des toitures.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
- En dehors des zones soumises au PPRI, le calage des plateformes est de la responsabilité du pétitionnaire.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – UJ : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – UJ : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les annexes doivent s'implanter au-delà de 5 mètres.
- Par ailleurs, les annexes doivent également s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des étendues d'eau.

Article 7 – UJ : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 3 mètres.

Article 8 – UJ : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – UJ : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les

éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des constructions est limitée à 40 m² sur l'unité foncière comprise dans la zone.

Article 10 – UJ : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Article 11 – UJ : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

- Seuls les talus partiels ou ceux rétablissant la pente naturelle sont autorisés.
- Les coloris des équipements liés aux économies d'énergie doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux de la structure portante.

Article 12 – UJ : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – UJ : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² de terrain non bâti.
- 90 % de la surface non affectée à la construction, aux accès et stationnements doit être aménagé pour rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet de construction devra intégrer un minimum de plantations d'arbres ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues, de manière à intégrer au mieux les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – UJ : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – UJ : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 16 – UJ : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Elles sont divisibles en 2 catégories :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

2AU : Il s'agit d'une zone non équipée où la desserte en équipements en périphérie immédiate n'est pas assurée dans des conditions suffisantes.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, seront également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Toutefois, l'urbanisation de cette zone est bloquée en attendant l'arrivée des équipements adéquats. Elle ne pourra être urbanisable qu'après une transformation en 1AU à l'initiative du conseil municipal.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages à caractère technique à **condition** d'être nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

Article 3 – 2AU : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations (annexes comprises) doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des étendues d'eau.
- Toutefois, l'implantation des ouvrages à caractère technique pourra se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 3 mètres.

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – 2AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

Elles sont divisées en 2 différents secteurs :

- **Ac** / espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **Ap** / espaces agricoles protégés.

Les secteurs ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ils ne constituent donc pas de STECAL.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux activités annexes et complémentaires à l'activité agricole à **condition** que ces activités restent accessoires à l'activité principale et qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la vocation agricole de la zone (plateforme de compostage, stockage bois déchiqueté, unité de méthanisation, etc.).
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, à **condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction ou de transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toutes les constructions et installations (annexes comprises) doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres.
- Par ailleurs, les constructions et installations doivent également s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation,

qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent se rapprocher à moins de 5 mètres des limites.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m² par annexe.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30% de la surface d'origine de la construction étendue au moment de l'approbation du PLU.
- La somme de l'emprise au sol de toutes constructions à usage d'habitat présentes sur la parcelle (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Murs,
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser le cas échéant avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Ac : stationnement

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ac : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ac : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Article 1 – Ap : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ap : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – Ap : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ap : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Ap : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ap : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

- Toutes les constructions et installations (annexes comprises) doivent s’implanter à une distance minimale de 10 mètres.
- Par ailleurs, les constructions et installations doivent également s’implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d’eau.
- Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s’implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l’organisation générale du secteur.

Article 7 – Ap : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d’eau.
- Les constructions et installations doivent s’implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 8 – Ap : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ap : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ap : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Ap : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser le cas échéant avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Ap : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Ap : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Ap : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ap : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ap : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elles sont divisées en 2 différents secteurs :

- **Nc** / espaces naturels disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières.
- **Np** / espaces naturels protégés.
- **Nzh** / espaces naturels à dominante humide.

Les secteurs Nc, Np et Nzh ne permettent pas de projet, aménagement ou construction supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs ne constituent donc pas de STECAL.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Article 1 – Nc : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Nc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles ou forestière à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – Nc : accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Nc : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- L'infiltration sur la parcelle est obligatoire. Si cette obligation ne peut être remplie totalement ou partiellement, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Nc : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Nc : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s’appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d’une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toutes les constructions et installations (annexes comprises) doivent s’implanter à une distance minimale de 10 mètres.
- Par ailleurs, les constructions et installations doivent également s’implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d’eau.
- Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s’implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l’organisation générale du secteur.

Article 7 – Nc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d’eau.
- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 5 mètres.

Article 8 – Nc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

Article 9 – Nc : emprise au sol

- Non règlementé.

Article 10 – Nc : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Nc : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser le cas échéant avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Nc : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – Nc : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Nc : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Nc : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np ET A LA ZONE NZh

Article 1 – Np et NZh : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Np et NZh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles ou forestières à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public visant une mise en valeur des milieux ou l'amélioration de la qualité paysagère du site,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien du secteur,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions des constructions à usage agricole ou forestier à **condition** de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

Dispositions particulières à la zone NZh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un).
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers, cyclables réalisées en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Article 3 – Np et NZh : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Np : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Np et NZh : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Np et NZh : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toutes les constructions et installations (annexes comprises) doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
- Par ailleurs, les constructions et installations doivent également s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Np et NZh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

Article 8 – Np et NZh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Np et NZh : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Np et NZh : hauteur des constructions

- La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment d'origine.

Article 11 – Np et NZh : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les extensions doivent être effectuées de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser le cas échéant avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

Article 12 – Np et NZh : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Np et NZh : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Np et NZh : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Np et NZh : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Np et NZh : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE VI : ANNEXE I

Ci-après quelques éléments d'information à retenir concernant la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Elles sont issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié : <http://www.georisques.gouv.fr>

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

A/ Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

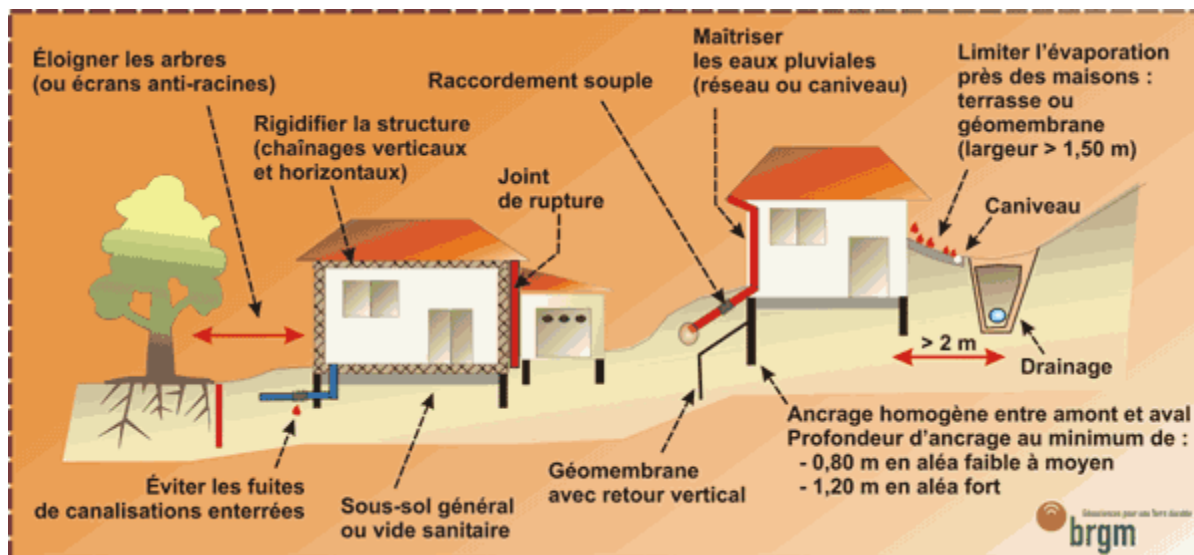
Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...);
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...);
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)
- Vérification de la **capacité portante** du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)
- Examen de l'influence de la **végétation arborée** éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des **circulations d'eaux**, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.

B/ Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels** (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la

dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE